



08|23

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im August 2023

Ein wichtiger Trend: Wohnraum möbliert vermieten – Auf diese Punkte müssen Sie achten!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

haben Sie schon einmal daran gedacht, Ihre Mietimmobilie **nicht leer**, sondern möbliert zu vermieten? Oder befürchten Sie, dass Sie dann – neben der Anfangsinvestition – auch ständig mit zusätzlichen Instandsetzungen belastet werden?

Gerade bei Mietern wird jedoch das Anmieten einer bereits ausgestatteten Wohnung immer beliebter – besonders in Ballungsgebieten oder Universitätsstädten. Der **Vorteil** bei der möblierten Vermietung ist, dass Sie neben der „Grundmiete“ noch einen **Möblieraufschlag** als Miete verlangen können – und dieser Aufschlag nicht der Mietpreisbremse unterliegt.

Daher lohnt es sich, vor dem Neuvermieten von Wohnräumen als **Alternative** die möblierte Vermietung **zu kalkulieren**. In unserem Schwerpunktbeitrag lesen Sie alles Wichtige dazu.

Ständig gibt es im Mietrecht **Streit** über das **Zutrittsrecht des Vermieters** zur Mietwohnung. Denn als Vermieter wollen Sie auch während des laufenden Mietverhältnisses nach dem Rechten sehen – schließlich bewohnt ein „Fremder“ Ihr Eigentum.

Der Mieter weigert sich aber, Sie zu empfangen. Was dann? Welche Rechte haben Sie und wie entscheiden die Gerichte? In dieser Ausgabe Ihres **VermieterBriefs** informieren wir Sie ausführlich darüber.

**Sommerzeit – Grillzeit!** Doch störender Rauch, Qualm und Würstchenduft führen oft zu Streit in der Hausgemeinschaft. Besser ist es, Sie regeln das Grillrecht von Anfang an im **Mietvertrag** oder der **Hausordnung**. Wir zeigen Ihnen, auf was Sie achten müssen.

Ich wünsche Ihnen entspannte und sonnige Sommertage und viel Spaß bei der Lektüre Ihres August-Newsletters!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Alte Rauchwarnmelder ausgetauscht: Dafür gibt's nicht mehr Geld

Wenn Sie vorhandene Rauchwarnmelder in Ihrer Mietwohnung austauschen, können Sie deswegen nicht mehr Miete verlangen, denn es liegt darin keine Modernisierungsmaßnahme. So entschied der BGH. Das heißt also für Vermieter: Wenn die neu eingebauten Geräte **technisch gegenüber dem alten Modell nicht verbessert** oder sonst wie aufgewertet sind, dann haben Sie **nicht modernisiert**. Entsprechend kann auch keine Modernisierungsmieterhöhung erfolgen.

### Der Fall spielt in Halle

Die Vermieterin eines Mehrfamilienhauses in Halle hatte 2012/2013 **Rauchwarnmelder** von einem Dienstleister **angemietet** und die Wohnungen damit ausstatten lassen.

Die Gerätemiete wollte sie als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen. Allerdings weigerten sich die Mieter zurecht,

diese Umlage zu zahlen. Im Frühjahr 2019 kündigte die Vermieterin dann den Mietvertrag über die alten Rauchwarnmelder und ließ sie gegen **eigens gekaufte Geräte neueren Typs** austauschen.

Im Juni 2019 schrieb sie den Mietern, dass die monatliche **Miete** durch den Einbau der neuen Rauchwarnmelder ab September 2019 um 0,79 EUR **erhöht** wird. Die Mieter zahlten auch das nicht.

### Erfolg für die Vermieterin in 1. und 2. Instanz

Das Amtsgericht in Halle an der Saale und auch das Landgericht in der zweiten Instanz verurteilten die Mieter dazu, die erhöhte Miete zu zahlen. Die Richter sahen den Einbau der neuen Rauchwarnmelder als eine modernisierende Maßnahme nach § 555b Nr. 6 BGB an, die die Vermieterin letztendlich „nicht zu vertreten hat“.

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | Alte Rauchwarnmelder ausgetauscht:

Dafür gibt's nicht mehr Geld

#### 2 | Die Grill-Saison 2023 ist eröffnet!

Wenn Ärger durch Rauch und Grillgeruch droht

#### 3 | Die Wohnung schön „aufgemöbelt“:

Ihre Vorteile als Vermieter

#### 5 | „Ich will hier bitte rein!“

Neues übers Zutrittsrecht des Vermieters

#### 6 | Wenn die Wohnung zum Tatort wird:

Bei Gewalt und Straftaten fliegt der Mieter raus!

#### 8 | Mehr Transparency beim Immobilienverkauf!

BGH ändert vielleicht seine Meinung

#### ! | Redaktionsschluss:

28.7.2023

Die Mieter gaben nicht auf und beschränkten den langen Weg nach Karlsruhe.

### Kein Vermieter-Glück vor'm BGH!

Der sieht im **bloßen Austausch** der Geräte keine modernisierende Maßnahme. Infolgedessen kann die Vermieterin nicht 8 % der Kosten umlegen und die Miete nicht anheben. Der erneute RWM-Einbau in den Wohnräumen erfüllt in den Augen des VIII. Senats nicht die Voraussetzungen einer mieterhöhenden baulichen Veränderung nach § 555b Nr. 6 BGB.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 24.5.2023, VIII ZR 213/21

Das Argument lautet so: Die ursprünglich vorhandenen Geräte wurden lediglich durch gleichwertige **ersetzt**. Es **fehlt** an einer **technischen Verbesserung** oder sonstigen Aufwertung.

Auch der Umstand, dass die vorherigen Rauchwarnmelder **angemietet** waren und jetzt durch den **Kauf** im Eigentum der Vermieterin stehen, stellt **keine Modernisierungsmaßnahme** dar. Das verbessert weder die Wohnverhältnisse noch erhöht es den Gebrauchswert.

Die Klage der Vermieterin auf Zahlung der Mieterhöhung wurde endgültig abgeschmettert. Die Mieter schulden ihr keine höhere Miete.



#### Mein Tipp

Sofern Sie vorhandene Rauchwarnmelder in einer vermieteten Wohnung austauschen wollen, können Sie eine Modernisierungsmieterhöhung nur dann wirksam umsetzen, wenn das Austauschgerät wirklich einen technischen Fortschritt aufweist.

Bei identischer Gerätefunktion fehlt es an den Voraussetzungen für eine Modernisierung. Das gilt auch dann, wenn Sie vom Anmieten der Rauchwarnmelder umschwenken auf den Kauf der Geräte.

## Die Grill-Saison 2023 ist eröffnet! Wenn Ärger durch Rauch und Grillgeruch droht

Noch ist die Hauptgrillzeit nicht vorbei. Und für viele Grillfans ist ja das ganze Jahr Grillsaison. Aber auch in diesem Sommer gibt es immer wieder Ärger über **Rauch und Ruß** des Mieters **Grillstation**.

Oft wird nicht nur im **Garten** oder auf der **Terrasse** gegrillt, sondern auch auf dem **Balkon**. Doch wenn der Qualm die Nachbarn stört, kann es schnell Streit darüber geben – daher sollten Sie als Vermieter über die Rechte und Pflichten Ihres Mieters genau Bescheid wissen.

### Grillen auf dem Balkon

Das ist im BGB **nicht geregelt**. Die Juristen sind sich aber einig: Gegen **gelegentliches Grillen** auf Balkon, Terrasse oder im Garten ist nichts einzuwenden. **Rücksicht auf die Nachbarn** sollte der Mieter jedoch nehmen, also eine zu starke Beeinträchtigung durch Rauch, Ruß und Gerüche vermeiden.

Zieht der Qualm in die Nachbarwohnung, mahnt der Vermieter in den meisten Fällen

nicht ab. Wer trotz starker Rauchentwicklung nicht vom Grillen ablässt, dem kann eine **Geldbuße** drohen. Warum? Der Rauchverursacher könnte eine **Ordnungswidrigkeit** begehen: schließlich kann die Qualm- und Rauchentwicklung gegen das **Immissionsschutzgesetz** verstoßen.



#### Fundstelle:

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 26.5.1995, 5 Ss (OWi) 149/95 – (OWi) 79/95

Das können Sie in der **Hausordnung** festlegen:

- Beim Grillen soll der nötige Abstand zur darüber gelegenen Nachbarwohnung gewahrt sein.
- Die Windrichtung muss beachtet werden.
- Anstatt eines Holzkohlegrills soll der Mieter einen Elektro- oder Gasgrill benutzen.
- Grillen mit offener Flamme in der Wohnanlage verbieten.



#### Fundstelle:

LG München I, Urteil v. 10.1.2013, 36 S 8058/12

### Grillen auf Terrasse oder im Garten

Anders ist es beim Grillen auf der Terrasse oder im angemieteten Garten: Hier kann der Mieter einer Erdgeschosswohnung ein **Holzkohlefeuer** im Freien auf einem handelsüblichen Grill entfachen, wenn das im Mietvertrag oder durch einen Eigentümerbeschluss nicht verboten und in der Hausordnung lediglich auf Balkonen nicht gestattet ist.

Das Landgericht Stuttgart spricht sich fürs Verwenden von **Elektrogrill** und **Alu-Schale** aus, um die Rauchbelastigung zu minimieren.



#### Fundstelle:

LG Stuttgart, Urteil v. 14.8.1996, 10 T 359/96; AG Wedding, Urteil v. 1.6.1990, 10 C 476/89

### Wie oft darf der Mieter grillen?

Sofern das Grillen grundsätzlich erlaubt ist, gehen die Meinungen darüber, wie oft ein Mieter grillen darf, weit auseinander.

der. Dazu gibt es zahlreiche Gerichtsentscheidungen: Sie reichen von

- **1-mal monatlich** zwischen April und September (wenn die Nachbarn 48 Stunden vorher darüber informiert werden),
- über **2-mal im Monat**, zwischen 17 und 22 Uhr,
- im hinteren Teil des Gartens bis zu **3-mal pro Saison** für 2 Stunden,
- **4-mal** im Jahr bis 24 Uhr **oder**
- **5- bis 10-mal im Jahr**.

Es sind immer die einzelnen Umstände entscheidend.



**Fundstelle:**

AG Westerstede, Beschluss v. 30.6.2009, 22 C 614/09 (II); OLG Oldenburg, Urteil v. 29.7.2002, 13 U 53/02; LG Aachen, Vergleich v. 14.3.2002, 6 S 2/02; BayObLG, Beschluss v. 18.3.1999, 22 BR 6/99; AG Bonn, Urteil v. 29.4.1997, 6 C 545/96; LG Stuttgart, Urteil v. 14.8.1996, 10 T 359/96

**Grillen und Lärm**

Auch wenn das Grillen erlaubt ist, darf es nicht zu laut werden. Auf Lärmimmissionen ist also zu achten. Das OLG Oldenburg **untersagt** deshalb das Grillen in der Zeit von **22.00 Uhr abends bis 7.00 Uhr morgens**.



**Fundstelle:**

OLG Oldenburg, Urteil v. 29.7.2002, 13 U 53/02

**Grillverbot per Mietvertrag erlaubt**

Als Vermieter haben Sie die Möglichkeit, das Grillen auf Balkon oder Terrasse ausdrücklich und grundsätzlich **im Mietvertrag** zu verbieten. Das hat das Landgericht Essen bestätigt. Hält sich der Mieter nicht daran, darf ihm nach erfolglosem Abmahnungen fristlos gekündigt werden.



**Fundstelle:**

LG Essen, Urteil v. 7.2.2002, 10 S 438/01

Manche Richter halten ein absolutes Grillverbot **in Mehrfamilienhäusern** für sachgerecht, und zwar unabhängig davon, ob auf dem Balkon, der Terrasse oder im Garten gegrillt wird.



**Fundstelle:**

AG Wuppertal, Beschluss v. 25.10.1976, 47 UR II 7/76; AG Hamburg, Urteil v. 7.7.1972, 40 C 229/72 zum Grillen auf dem Balkon



**Mein Tipp**

Ob Sie ein generelles Grillverbot für Ihr Mietshaus vorsehen oder nur das Grillen mit Holzkohle untersagen – eine Regelung dazu sollten Sie entweder im Mietvertrag oder in der Hausordnung stehen haben.

**Die Wohnung schön „aufgemöbelt“: Ihre Vorteile als Vermieter**

Das ist das Szenario: Gerade in Großstädten suchen Arbeitende oftmals eine Unterkunft, die aufgrund ihres beruflichen Aufenthalts befristet gemietet werden soll. Manch ein Mietinteressent genießt aber auch die Vorteile, eine Wohnung nicht selbst einrichten zu müssen. Eine Wohnung möbliert zu vermieten, ist auf jeden Fall im **Trend**.

**Das muss drin sein**

Von Gesetzes wegen ist nicht vorgeschrieben, welche Einrichtung notwendig ist, damit eine Wohnung rechtlich als möbliert gilt. Allerdings sollten **wesentliche Einrichtungsgegenstände** vorhanden sein, damit sich der **Nutzwert** der Mieträume für den Mieter erhöht – denn schließlich möchten Sie auch einen Mietzuschlag für die Möblierung kassieren.

**Möbelstücke des täglichen Bedarfs** sind beispielsweise:

- Bett,
- Schrank oder Kommode,
- Tisch und Stühle,
- Garderobe,
- Sitzgruppe oder Sofa im Wohnzimmer,
- Waschmaschine und eine
- Einbauküche.

Weitere **Ausstattungsmerkmale** sind dann:

- Lampen,
- Teppiche,
- Bettwäsche und
- Gardinen.

Als Vermieter entscheiden Sie, mit welchen Gegenständen Sie die Wohnung ausstatten wollen. Sie legen die Einrichtung also selbst fest. Von Vorteil ist dabei,

wenn Sie eine „zeitlose“ **Möblierung** wählen. Damit können Sie die Einrichtungsgegenstände langfristig einsetzen und laufen nicht jedem „**Wohnaccessoire-Trend**“ hinterher.

**Den Möblierungszuschlag ermitteln**

Wie Sie den Zuschlag für die Innenausstattung berechnen, hängt jeweils vom **Zeitwert** der entsprechenden Einrichtung zu Beginn des Mietvertrags ab. Dazu gibt es grundsätzlich zwei **Modelle**: das Berliner und das Hamburger.

**Beispiel „Berliner Modell“**

Beim Berliner Modell beträgt der Zuschlag **2% des Zeitwerts** der Möbel bei Abschluss des Mietvertrags. Dem liegt eine **lineare Abschreibung** der Einrich-

tung für einen Zeitraum von **zehn Jahren** zugrunde.

$$1.250 \text{ EUR} / 12 = 104 \text{ EUR}$$

Das berechnet sich bei einem **Neuwert** der Möbel von 5.000 EUR zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses und einer **AfA** von 10 % der Möblierungskosten sowie einer **Verzinsung** von 2 % so:

Anschaffungspreis des Mobiliars:  
5.000 EUR

Berechnung des Zuschlags im 1. Jahr:

$$5.000 \text{ EUR} / 10 \text{ Jahre} \times 10 \times 2 \% = 100 \text{ EUR}$$

Berechnung des Zuschlags für das 2. Jahr:

$$5.000 \text{ EUR} / 10 \text{ Jahre} \times 9 \times 2 \% = 90 \text{ EUR}$$

### Beispiel „Hamburger Modell“

Beim Hamburger Modell ist die **Ab-schreibung** der Möbelstücke ebenfalls einbezogen. Dabei wird jedoch der **Wertverlust** und die **Verzinsung** der Anschaffungskosten berücksichtigt.

Hier läuft's also etwas anders: Die **Ab-schreibung** darf nur über maximal **sieben Jahre** erfolgen und dabei dürfen höchstens **15 %** abgeschrieben werden. Darüber hinaus ist ab dem zweiten Abschreibungsjahr ein jährlicher **Wertverlust** von 10 % anzusetzen.

Das berechnet sich dann beispielhaft so:

$$\text{Möbelwert} \times (\text{Verzinsung} + \text{Abschreibung}) = \text{jährlicher Möblierungszuschlag}$$

Berechnung des Zuschlags im 1. Jahr:

Anschaffungspreis des Mobiliars =	5.000 EUR
Verzinsung (z. B. 10%) =	500 EUR
+ Abschreibung (z. B. 15%) =	750 EUR
Gesamtbetrag =	1.250 EUR

Der Möblierungszuschlag beträgt im Monat:

### Das gehört in den Mietvertrag rein

Die rechtliche Grundlage für das „möblierte“ Mietverhältnis mit Ihrem Mieter ist der Mietvertrag. Grundsätzlich sind die **wesentlichen Vertragszeilen** bei möblierten Wohnungen **deckungsgleich** mit Mietverträgen für unmöbliert vermieteten Wohnraum.

Allerdings sollten Sie in Ihrem Mietvertrag **zusätzliche Regelungen** im Hinblick auf die **Möbel** aufnehmen. Und halten Sie im Mietvertrag ausdrücklich fest, dass möblierter Wohnraum vermietet wird. Dazu fügen Sie zum Mietvertrag eine detaillierte **Inventarliste als Anlage** hinzu, aus der sich genau die einzelnen Einrichtungsgegenstände ergeben.

### Das gilt für Ihre Steuer

Sie haben bei einer möblierten Vermietung die Möglichkeit, den Kaufpreis für Einrichtungsgegenstände und Möbelstücke steuerlich abzusetzen:

- Liegt der Kaufpreis **unter 800 EUR**, dürfen Sie diese Anschaffungskosten im selben Jahr als **Werbungskosten in voller Höhe** geltend machen.
- Einzelne Einrichtungsgegenstände, die **über 800 EUR** liegen, sind allerdings über **mehrere Jahre** abzuschreiben – je nach deren Lebensdauer.

Auf der Internetseite des Bundesfinanzministeriums (AfA-Tabelle\_AV.pdf (bundesfinanzministerium.de)) finden Sie neben diversen Branchentabellen eine **Abschreibungstabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter** (kurz „AfA-Tabelle AV“). Daraus können Sie die einzelnen vorgesehenen Jahre an Nutzungsdauer für die jeweiligen Einrichtungsgegenstände entnehmen.

Anlagegüter	Nutzungsdauer in Jahren
CD-Player	7
Fernseher	7
Geschirrspülmaschine	7
Kühlschrank	10
Kunstwerke	15
Mikrowellengerät	8
Teppich, normal	8
Wäschetrockner	8
Waschmaschine	10

### Die Sache mit der Mietpreisbremse (MPB)

Man glaubt es kaum in Vermieterkreisen: Auch möblierte Wohnungen fallen unter die Mietpreisbremse! Beachten Sie also bei der Vermietung die **MPB**. Allerdings gilt das nur **für die Grundmiete** und nicht für den Möblierungszuschlag. Der fällt nicht darunter.

Es tut sich aber was: Die **Länder** sind anderer Meinung als der Bundesjustizminister Buschmann und haben einen **Gesetzentwurf** vorgelegt (Drucksache 218/23 Beschluss). Sie planen, dass der Möblierungszuschlag künftig rechtlich geregelt und seine zulässige Höhe fest definiert wird. Und es ist angedacht, Vermieter zu verpflichten, die Nettokaltmiete und den Möblierungszuschlag transparent im Mietvertrag auszuweisen.

Dazu muss aber erstmal der Bundesratsentwurf der Bundesregierung zur Stellungnahme zugeleitet werden.

### Analyse des möblierten Wohnungsmarktes abgeschlossen

Das Forschungsinstitut Oxford Economics hat im Auftrag des BMJ umfassend untersucht, wie sich die Regelungen der Mietpreisbremse auf den möblierten Wohnungsmarkt in Deutschland auswirken und ob im Bereich des möblierten

Wohnens die Vorgaben der Mietpreisbremse eingehalten werden.

Im Wesentlichen hat die Marktanalyse ergeben:

- Keine Indizien sprechen dafür, dass die Einführung der Mietpreisbremse zu einer umfangreichen Umwandlung von Leerwohnungen in möblierte Wohnungen geführt hat.

- Es gibt hier weder außergerichtlich noch gerichtlich ein hohes Streitpotenzial. Das haben Befragungen innerhalb der Justiz ergeben.



### Mein Tipp

Sie sollten bei der Neuvermietung einer unmöblierten Wohnung immer

auch alternativ berechnen, welchen Kostenaufwand Sie für die Möblierung und Ausstattung der Wohnung hätten – und wie dieser zusätzliche Aufwand zu mehr Miete und größeren steuerlichen Ersparnissen führen kann. Ein wesentlicher Vorteil für Sie ist auf jeden Fall, dass der Mietzuschlag nicht unter die Mietpreisbremse fällt.

## „Ich will hier bitte rein!“ Neues übers Zutrittsrecht des Vermieters

Immer wieder ein heißes Eisen zwischen den Mietparteien ist das Zutrittsrecht des Vermieters: Darf der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses die Wohnung betreten und besichtigen? Und wenn ja, wie oft und unter welchen Voraussetzungen?

Es geistern zwei irriige Auffassungen durch die Köpfe:

1. Der Vermieter geht davon aus, dass er immer ein **Betretungsrecht** für die vermieteten Räume hat.
2. Der Mieter meint dagegen, dass seinem Vermieter während der Dauer des Mietvertrags überhaupt **kein Zutritt** zu geben ist.

Beides ist falsch!

### Der sachliche Grund für eine Inspektion

Im Mietrecht gilt folgender **Grundsatz**: Der Vermieter hat ein Recht, die Mieträume zu betreten und zu besichtigen. Das ist notwendig, um den **Zustand** der Wohnung zu **überprüfen** und auch **Maßnahmen** zum Instandhalten oder Instandsetzen zu **ergreifen**.

Damit steht ihm kein allgemeines Besichtigungs- und Betretungsrecht zu. Wenn das Betreten aber der sog. **ordnungsgemäßen Gebäudebewirtschaftung** dient, hat er ein Zutrittsrecht.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 4.6.2014, VIII ZR 289/13

Der Vermieter benötigt folglich einen **konkreten sachlichen Grund**, wenn er die Mieträume betreten und besichtigen will. Ohne Anlass ist das nicht möglich.

Sofern er Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten durchführen möchte, steht ihm ein Recht zur Besichtigung bereits **aus dem Gesetz** zu (§§ 555a, 555d BGB).

Weitere sachliche Gründe, die ein Zutrittsrecht zu den Mieträumen begründen, werden im Folgenden beleuchtet.

### Wenn Mängel zu beseitigen sind

Sie können die Mieträume **in Augenschein nehmen**, wenn

- der Mieter Mängel angezeigt hat oder
- Sie auf anderem Weg Kenntnis von den Mängeln erlangt haben, z.B. durch die Mitteilung eines Handwerkers.



### Fundstelle:

AG Ansbach, Urteil v. 20.3.2018, 3 C 559/17

### Wenn Eigentümer oder Mieter wechseln

Wenn Sie die Immobilie, in der die vermietete Wohnung belegen ist, veräußern

möchten, dürfen Sie die Räume mit einem **Kaufinteressenten** oder einem **Immobilienmakler** besichtigen.

Das gilt auch bei einem beabsichtigten Mieterwechsel für die **Mietinteressenten**, nicht aber generell für den Zutritt von **Handwerkern**.



### Fundstelle:

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 24.5.2002, 2/17 S 194/01

### Wenn das Renovieren ansteht

Dauert das Mietverhältnis schon mehrere Jahre an (z. B. 10-jährige Mietzeit), können Sie als Vermieter die Mietwohnung **in Augenschein nehmen**, um festzustellen, ob der Mieter die im Mietvertrag übernommenen **Schönheitsreparaturen** vorgenommen hat oder nicht.



### Fundstelle:

LG Oldenburg, Urteil v. 3.8.2012, 6 S 75/12

### Das gestärkte Zutrittsrecht

Der BGH hat nochmals bestätigt: Es ist eine **vertragliche Nebenpflicht** des Mieters, seinem Vermieter den Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Er kann sich also nicht weigern, wenn ein **konkreter sachlicher Grund** vorliegt und das Besichtigen entsprechend **vorangekündigt** ist.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 26.4.2023, VIII ZR 420/21

Die Karlsruher Richter haben noch festgehalten, dass sich das Zutrittsrecht des Vermieters auch aus einer entsprechenden **Vereinbarung im Mietvertrag** ergeben kann.

### Das Abwägen der beiden Interessen

Im Streitfall muss das Mietgericht die Vermieter-Interessen (z. B. ein geplanter Verkauf der Wohnung) gegen die Mieter-In-

teressen (z. B. schwere gesundheitliche Beeinträchtigungen oder Suizidgefahr) abwägen. Dabei ist auf der Mieterseite zu berücksichtigen, dass sich der Mieter bei der Wohnungsbesichtigung auch von einer **dritten Person vertreten** lassen kann, sodass seine persönliche Beeinträchtigung wegfällt.

**Mein Tipp**

Wenn Sie aus gegebenem Anlass die Wohnung Ihres Mieters besichtigen wollen, sollten Sie zuvor die Besichti-

gung schriftlich ankündigen. Nennen Sie in dem Ankündigungsschreiben den Tag, die Uhrzeit, den Grund der Besichtigung sowie eine Begleitperson und bitten Sie Ihren Mieter, Sie in seine Wohnräume einzulassen. Falls der Mieter sich weigert, sollten Sie ihn abmahnen. Müssen Sie dringend die Wohnung besichtigen, hilft nur der Gang vor Gericht. Wird der Mieter verurteilt, die titulierten Maßnahmen zu dulden und handelt er dem zuwider, erfolgt die Vollstreckung des Zutrittsrechts nach §§ 890, 892 ZPO.

## Wenn die Wohnung zum Tatort wird: Bei Gewalt und Straftaten fliegt der Mieter raus!

Die Zunahme an Straftaten in der Bundesrepublik spiegelt sich bedauerlicherweise auch in den deutschen Mietverhältnissen wider.

Vermieter sehen sich in ihrer Position zum Teil **verbaler oder körperlicher Gewalt** ausgesetzt. Kündigen Sie daraufhin fristlos die Wohnung und wehrt sich der Mieter rechtlich dagegen, prüft das zuständige Amtsgericht die Situation: Es schaut zunächst, ob der betreffende „Vorfall“ bereits eine fristlose Kündigung rechtfertigt oder ob der Vermieter erst einmal hätte abmahnen müssen.

Wir haben Ihnen einige aktuelle Urteile zusammengestellt, bei denen die Gerichte eine fristlose Kündigung **ohne vorherige Abmahnung** akzeptiert haben.

### Wegen Lärm und Androhen von Gewalt

Ein Nachbar in Berlin hatte sich wegen zu **lauter Musik nach Mitternacht** bei seinem Mitmieter beschwert. Der drohte ihm daraufhin **zweimal** mit einem **Holzknüppel**. Sein Vermieter reagierte und

kündigte ihm aufgrund der Vorkommnisse fristlos. Da sich der aggressive Mieter weigerte, die Kündigung zu akzeptieren, klagte der Vermieter schließlich auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Das Amtsgericht Berlin-Köpenick entschied vermietetfreundlich: Die fristlose Kündigung des Mietvertrags hält es nach § 543 Abs. 1 BGB für wirksam.

Der Mieter hat wiederholt dem Nachbarn mit Gewalt gedroht und damit eine **Straftat** begangen. Dieses Verhalten stört zugleich den **Hausfrieden** und verletzt die mietvertraglichen **Pflichten**.

So war der renitente Mieter nicht bereit gewesen, die **Nachtruhe zu wahren** und nachbarschaftliche **Rücksichtnahme zu üben**. Ein **Fortsetzen** des Mietverhältnisses ist aus Sicht des Amtsrichters daher **unzumutbar**. Ebenso ist es **nicht** notwendig gewesen, den „Störer“ vorher **abzumahnen**.

**Fundstelle:**

AG Berlin-Köpenick, Urteil v. 7.1.2022, 3 C 33/21

### „Fuck you“ – Das geht

Doch nicht immer stehen Berliner Amtsrichter auf der Vermieterseite. In diesem Fall ging der Streit darum, dass der Mieter trotz Abmahnung vertragswidrig den **Mitgebrauch** seiner Wohnung einer Person **überlassen** hat. Dafür gab es aber **keine Vermieter-Erlaubnis**.

In der Kündigungserklärung ergänzte der Vermieter seine Begründung um den Vorwurf der **Beleidigung des Hausverwalters**.

Der hat den Mieter im Treppenhaus zur „Rede stellen“ wollen und ist von ihm mit den Worten „*Fuck you*“ angegangen worden.

Dieser „Ausruf“ reicht aber nicht für die Räumungsklage. Sie wurde abgewiesen. Zwar kann eine Beleidigung des Vermieters (oder einer Hilfsperson – wie hier seinem Verwalter) durch den Mieter eine fristlose Kündigung nach sich ziehen.

Hier sahen die Richter lediglich eine **„leichtere“ verbale Verfehlung** und einmalige „jugendsprachlich verbreitete Un-

mutsäußerung“. Eine solche bedarf einer vorherigen Abmahnung. Eine **schwerwiegende Beleidigung** sah das Amtsgericht darin **nicht**. Der Mieter muss nicht raus aus seinen vier Wänden.

**Fundstelle:**

AG Berlin-Köpenick, Urteil v. 15.9.2020, 3 C 201/19

## Intensivbeleidigungen – Das geht nicht

Anders sieht es bei Äußerungen wie „*Du kannst mich am Arsch lecken, du ver-rücktes Arschloch*“ oder „*Sie sind ein Schwein*“ aus. Wenn der Mieter versucht, seinen Vermieter bei anderen in Misskredit zu bringen, muss er die **üble Nachrede** nicht akzeptieren.

Die Intensität der Beleidigungen berechtigt ihn hier zur fristlosen Kündigung.

**Fundstelle:**

AG München, Urteil v. 9.8.2013, 411 C 8027/13; LG Potsdam, Urteil v. 17.8.2011, 4 S 193/10; LG Köln, Urteil v. 21.1.1993, 1 S 365/92

## Wohnungstür mit Axt „bearbeitet“

Das Amtsgericht Detmold hat sich folgendem Fall gewidmet: Der Eigentümer eines Mietshauses schloss 2018 mit seiner Partnerin einen Mietvertrag über eine Wohnung in seinem Haus. Er bewohnte in diesem ebenfalls eine Wohnung.

Im Oktober 2021 krachte es zwischen dem Paar heftig. Der vermietende Lebenspartner ging in seine eigenen vier Wände zurück und verbarrikadierte die Wohnungstür mit einem Brett. Seine wütende Partnerin schlug mit einer **Axt** ein **Loch** in die vermietereigene Tür.

Diesem Ereignis folgend kündigte der Vermieter seiner Ex-Lebenspartnerin und Mieterin fristlos die vermietete Wohnung. Da sich diese weigerte, die Wohnung zu räumen, erhob er Räumungsklage.

Die fristlose Kündigung ist gerechtfertigt (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB), so der Amtsrichter in Detmold: Das Mietverhältnis unter diesen Umständen fortzusetzen, war dem Vermieter **nicht zuzumuten**. Das Einsetzen einer Axt stellt eine **Gewalteskalation** dar, die in jedem Fall den Betroffenen verängstigen und psychisch beeinflussen kann.

Das **Vertrauensverhältnis** ist durch die heftige Entgleisung der Mieterin derart **zerrüttet**, dass es auch nicht notwendig war, vorher abzumahnen.

**Fundstelle:**

AG Detmold, Urteil v. 14.4.2022, 41 C 381/21

## Mit dem Tod bedroht

Der Vermieter kann seinen Mieter sofort rauswerfen, wenn der oder ein Mitbewohner ihm gegenüber **androht**, er wird ihn **töten** – und dann einen Dritten auffordert, ihm ein **Messer** zu bringen.

## Das war in Hanau passiert

Schon längere Zeit stritten die Mietvertragsparteien über die Nutzung des Gartens. Bei einer weiteren, lautstarken Auseinandersetzung vor der Wohnung der Vermieterin, eskalierte der Streit: Die Mieterin schrie „*I will kill you*“ und wollte von ihrer Tochter ein Messer haben. Das war für die Vermieterin Grund genug, umgehend zu reagieren und das Mietverhältnis fristlos zu kündigen sowie eine Räumungsklage zu erheben.

Nach der Beweisaufnahme stand fürs Gericht fest: Die Beteiligten hatten zunächst **verbal gestritten**.

Im Laufe des „Vorfalls“ äußerte die Mieterin gegenüber ihrer Vermieterin, sie werde sie **töten**, und forderte zugleich eine weitere Person auf, ihr ein **Messer** zu bringen. Das geschah auch durch die Mitbewohnerin. Daraufhin hatte die „**mit dem Tod bedrohte**“ Vermieterin ihre Wohnungstür verschlossen.

Unklar war, ob das Messer daraufhin tatsächlich gegen die Tür der Vermieterin eingesetzt wurde.

Letztlich spielte dies für das Amtsgericht keine Rolle, ebenso wenig wie der Umstand, dass die Tat nicht von der Mieterin selbst, sondern von deren Mitbewohnerin begangen wurde.

Eine Abmahnung musste unter diesen „Umständen“ nicht ausgesprochen werden. Die fristlose Kündigung war rechters, der Räumungsklage wurde stattgegeben.

**Fundstelle:**

AG Hanau, Urteil v. 22.5.2023, 34 C 80/22

**Mein Tipp**

Wenn Ihr Mieter Ihnen oder anderen Mitbewohnern im Haus gegenüber Straftaten durch Körperverletzung, Beleidigung oder Sachbeschädigung begeht, sollten Sie einen Schlusstrich ziehen und die fristlose Kündigung aussprechen. Lassen Sie sich zuvor beraten, damit Ihr Mieter nicht am Ende den Räumungsprozess gegen Sie gewinnt.

# Mehr Transparency beim Immobilienverkauf!

## BGH ändert vielleicht seine Meinung

Wenn Sie eine gebrauchte Immobilie verkaufen, werden in den **Notar-Kaufverträgen** die Gewährleistungsrechte i. d. R. mit der Klausel „**gekauft wie gesehen**“ ausgeschlossen.

Ein **später** auftretender **Mangel** ist dann **Sache des Käufers** – es sei denn, der Verkäufer kannte den Mangel bereits und hat geschwiegen.

Jetzt könnten auf Immobilienverkäufer strenge Pflichten beim **Aufklären** in den Vertragsverhandlungen und beim **Formulieren** im Kaufvertrag zukommen.

Das gilt vor allen Dingen für mögliche **Sanierungskosten**.

Ein Fall aus Hannover liegt beim V. Zivilsenat des BGH (Az. V ZR 77/22) gerade auf dem Tisch. In der mündlichen Verhandlung hat die Vorsitzende Richterin bereits darauf hingewiesen, möglicherweise die bisherige BGH-Rechtsprechung zu ändern.

### Darum wird gestritten

Es geht um den Verkauf mehrerer Gewerbeeinheiten in einem großen Gebäudekomplex von mehr als 1,5 Millionen EUR. Die Käuferin fühlt sich über den Tisch gezogen und sogar „**arglistig getäuscht**“. Sie führt u. a. in ihrer Klage an:

- Sie habe zu spät davon erfahren, dass hohe **Kosten für die Instandhaltung** des Gemeinschaftseigentums durch die WEG geltend gemacht werden könnten.
- Das **Protokoll** zu einer wichtigen Eigentümerversammlung habe die Verkäuferin erst drei Tage vor Vertragsabschluss in einen sog. **Datenraum** eingestellt, in dem sich alle relevanten Informationen und Daten zur Immobilie befanden.
- Das Dokument sei „**klammheimlich**“ in den Datenraum gestellt und ihr somit „**untergeschoben**“ worden.

Die Klägerin sieht sich dadurch beim Verkauf der Immobilie massiv getäuscht.

### So sehen es die unteren Instanzen

Die unteren Gerichte wiesen zunächst ihre Klage mit dem Hinweis ab, dass der Käuferin sämtliche Informationen **vor Abschluss** des Kaufvertrags vorlagen. Im Übrigen liege es in ihrem eigenen **Verantwortungsbereich**, Auskünfte über die Beschlusslage in einer Eigentümergemeinschaft einzuholen. Es gilt „gekauft wie gesehen“.

### Künftig noch mehr aufklären?

Allerdings hat die Vorsitzende Richterin explizit in der Verhandlung ihren **anderen Standpunkt** klar gemacht. Es ist damit zu rechnen, dass der BGH den unteren Instanzen nicht folgen wird. Damit würden auf den Verkäufer einer gebrauchten Immobilie künftig **höhere Aufklärungspflichten** zukommen.

Das Urteil wird im September 2023 erwartet. Wir halten Sie auf jeden Fall auf dem Laufenden!

### IMPRESSUM

#### Der VermieterBrief

Copyright © 2023  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Miriam Kluge (V.i.S.d.P.)  
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group SE  
Munzinger Str. 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Iris Bode, Jörg Frey,  
Matthias Schätzle,  
Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:  
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:  
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:  
rewi druckhaus, 57537 Wissen

